

Asianumero 2701/10.02.03/2021

Aluenumero 720111

Kalajärvi IA

Asemakaavan muutos

85. kaupunginosa, Kalajärvi
Kortteli 85046

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 720100

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7384.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kalajärven paikalliskeskuksessa osoitteessa Niipperintie 97.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä.

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.9.2016.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Pohjakartta	11
2.8	Maanomistus	11
2.9	Maaperä	11
2.10	Rakennettu ympäristö	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	12
2.10.3	Palvelut	12
2.10.4	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.11	Liikenne	13
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	13
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	15
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	16
2.11.5	Liikenneturvallisuus	16
2.12	Luonnonolosuhteet	17
2.13	Suojelukohteet	18
2.14	Ympäristön häiriötekijät	18
3	Asemakaavan tavoitteet	19
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	19
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	19
4.1	Yleisperustelut	19
4.2	Mitoitus	19
4.3	Maankäyttö	19
4.3.1	Korttelialueet	19
4.3.2	Palvelut	20
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	20
4.4	Liikenne	20

4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	21
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	21
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	22
4.4.5	Esteettömyys	22
4.5	Luonnonympäristö	22
4.6	Suojelukohteet.....	22
4.7	Ympäristön häiriötekijät	23
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	24
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
6	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Rakentamisaikataulu	26
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26
6.4	Sopimukset.....	26
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	26
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	26
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	26
7.2	Kaavaehdotus.....	27
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	27
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	27
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	27
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	27
7.5	Käsittelyvaiheet	28

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kalajärvi IA 720111.

Selvitykset

Meluselvitys, Promethor, 2020

Kalajärven pohjavesiselvitys, Espoon kaupunki, 2005

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven keskustassa. Kyseisellä kiinteistöllä on viisi vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa sekä muutamia talousrakennuksia. Alue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huurrepolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin.

Suunnittelualan pinta-ala on 8 959 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kiinteistöllä 3 000 k-m² ja se on ylitetty 442 k-m²:llä. Kiinteistön eteläpuolella olevalla luhtitalojen tontilla on likimain sama rakennusoikeus.

Aivan suunnittelualan kohdalla, Niipperintien vastapuolella, on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 959 m². Rakennusoikeus on 6 000 k-m², joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0,67$. Rakennusoikeuden määrä nousee asemakaavan muutoksella 3 000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta, joka on Espoon Asunnot Oy. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 15.4.2016.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 26.9.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5.-2.8.2021.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen hyväksymisesitys etenee kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja sen hyväksyy lopullisesti kaupunginhallitus.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

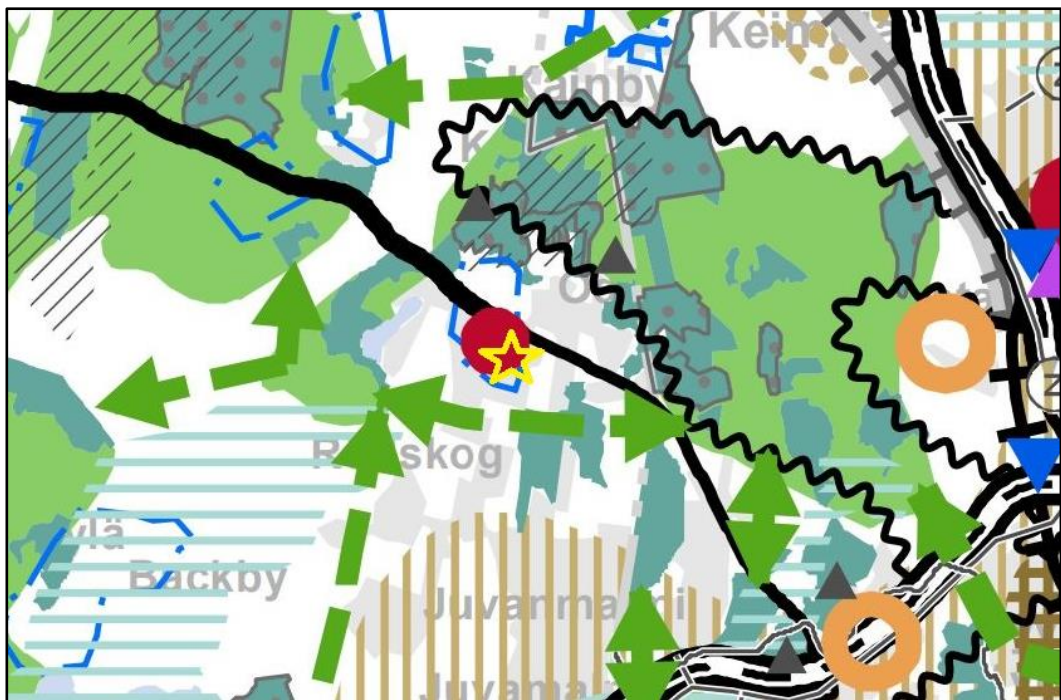
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualueelle on punaisella ympyrällä osoitettu pieni keskustatoimintojen alue. Tällä merkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi kartalla on sinisellä katkoviivalla merkitty tunnettu pohjavesialue.



Kuva 2: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on osoitettu keltaisella tähdellä.

2.3 Yleiskaava

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

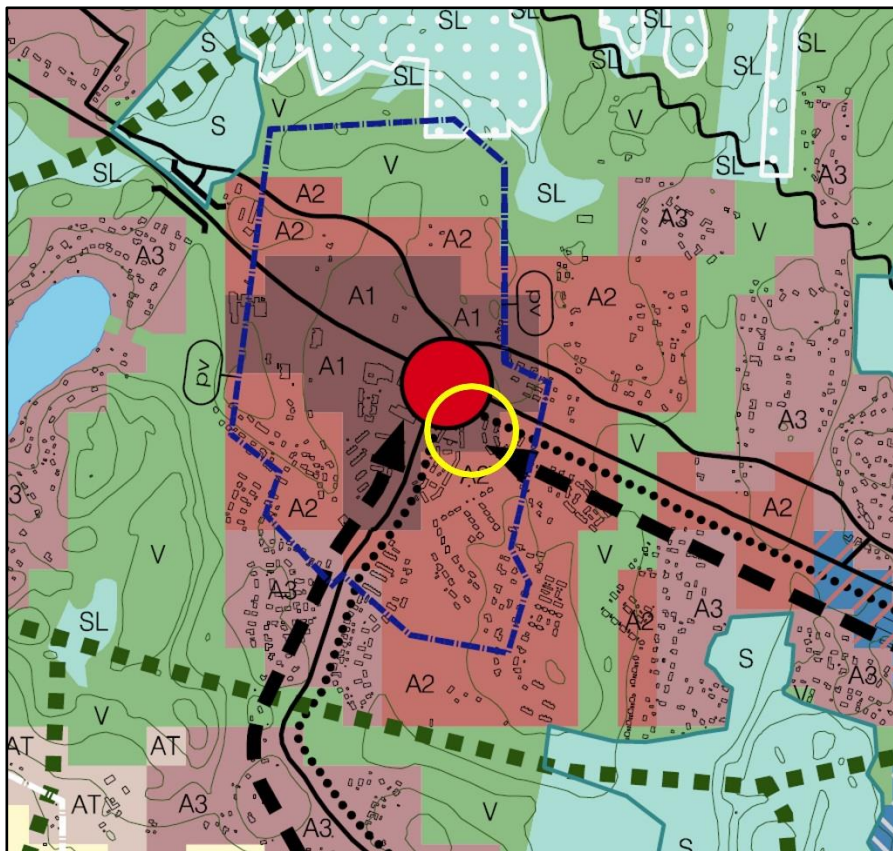
Oikeusvaikutteisista kaavakarttaa täydentää seitsemän liitekarttaa, joista kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 ja liitekartalla 6 Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050 on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä.

Yleiskaavassa suunnittelualueella limittyvät keskusalue (punainen ympyrä) ja asuntovaltainen alue A1 (tummanruskea). Kaava-alue sijaitsee siis hyvin lähellä yleiskaavan mukaista Kalajärven kaupunkikeskuksen ydintä. Keskuksen kohdemerkinnän alueelle

saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asu-
mista.

A1-asuntoaluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalve-
lujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Asema-
kaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviinä kaupunkimaisen rakentamisen alueena,
joka tukeutuu kävelyn, pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. A1-asun-
toalueen korttelitehokkuus on pääasiassa $e=0,6-1,5$.

Kaava-alueen kaakkoispuolella alue muuttuu hieman väljemmäksi A2-asuntoalu-
eeksi. Kaava-aluetta rajaavat lännessä ja pohjoisessa mustalla viivalla osoitetut alu-
eellinen kokoojakatu / maantie. Mustin katkoviivanuolin on sijainniltaan ohjeellisesti
osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteydet. Ympyrämerkein on esitetty baana, eli pyörä-
liikenteen nopea runkoyhteys. Sininen katkoviiva kuvaa pohjavesialuetta, jota koske-
vat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne heikennä pohjave-
den laatua, vähennä pohjaveden antoisuutta tai aiheuta haitallista pohjaveden pur-
kautumista.

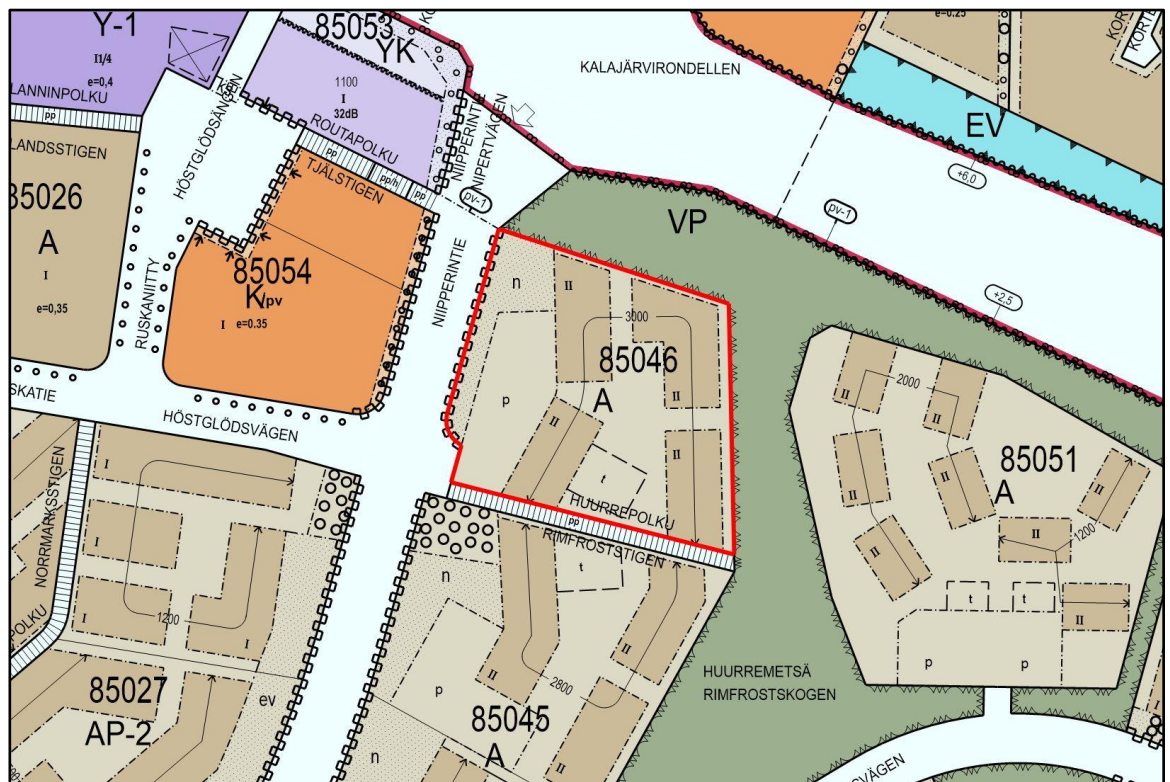


Kuva 3: Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta. kaavaehdotuksesta. Suunnittelualue
on osoitettu kuvassa keltaisella ympyrällä.

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kalajärvi Ia, alue 720100 (lainvoimainen 14.1.1985).

Tontti on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella on rakennusoikeutta 3 000 k-m² ja se saa olla sijoitettuna neljälle rakennusosalalle, joihin saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta. Asemakaavassa on tontille osoitettu myös pysäköintipaikka (p), ohjeellinen talousrakennusten rakennusala (t) sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa (n).



Kuva 4: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Pohjakartta

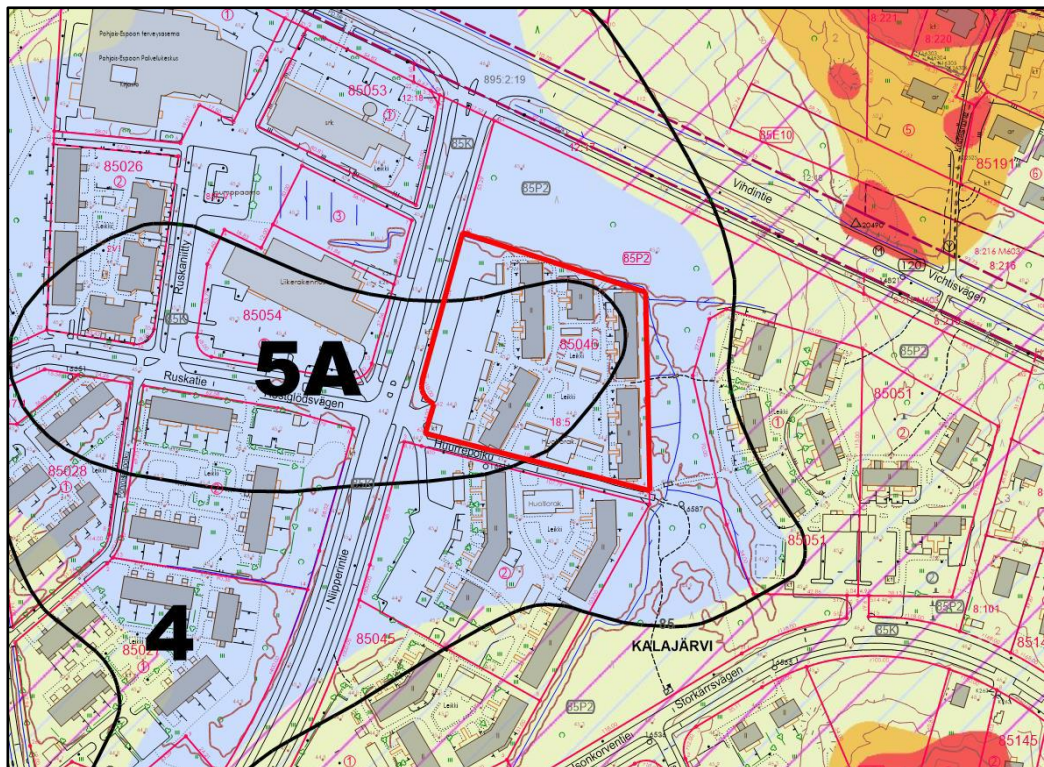
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Suunnittelualue koostuu yhdestä tilasta, jonka omistaa Espoon kaupungin omistuksessa oleva vuokra-asuntoyhtiö Espoon Asunnot Oy.

2.9 Maaperä

Alueen maaperä on savea (sininen väri). Rakennettavuusluokituksestaan maaperä on pääosin erittäin vaikeasti rakennettavaa (5A) sekä osin vaikeasti rakennettavaa (4) syvää pehmeikköä.



Kuva 5: Ote maaperäkartasta.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Kalajärvellä oleva suunnittelualue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huur-repolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin. Lähialueen asuintontit sisältävät 1-kerroksisia rivitaloja sekä 2-kerroksisia luhtitaloja. Niipperintien vastapuolella on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on Niipperintien pohjoisin asuinkortteli ennen Vihdintien risteystä. Tontti vastaa kokonaisuudessaan korttelia 85046.

Suunnittelualue on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta.

Tontilla on viisi kappaletta vuonna 1986 rakennettua 2-kerroksista luhtitaloa sekä muutamia talousrakennuksia. Asuinrakennukset ovat tällä hetkellä huonossa kunnossa.

2.10.3 Palvelut

Suunnittelualueen lähimpään kouluun, Kalajärven yhtenäiskouluun (luokat 1-9), on matkaa noin 500 metriä. Koulun vieressä sijaitsevat myös lähimmät päiväkotipalvelut. Lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Rödskog skola, luokat 1-4) on matkaa noin 5 kilometriä. Lähin espoolainen lukio on Leppävaaran lukio.

Espoon kaupungin Kalajärven palvelutori sijaitsee vain 200 metrin päässä suunnittelualueelta. Palvelutorilta löytyy useita julkisia palveluja, esimerkiksi terveysasema, neuvola, hammashoitola, kirjasto ja kaupungin palvelupiste.

Lähin päivittäistavarakauppa on Niipperintien toisella puolella, 50 metrin päässä. Lähin postin palvelupiste on noin 2 kilometrin päässä, Vihdintien ja Lahnuksentien risteyksessä sijaitsevalla huoltoasemalla.

2.10.4 Yhdyskuntatekninen huolto

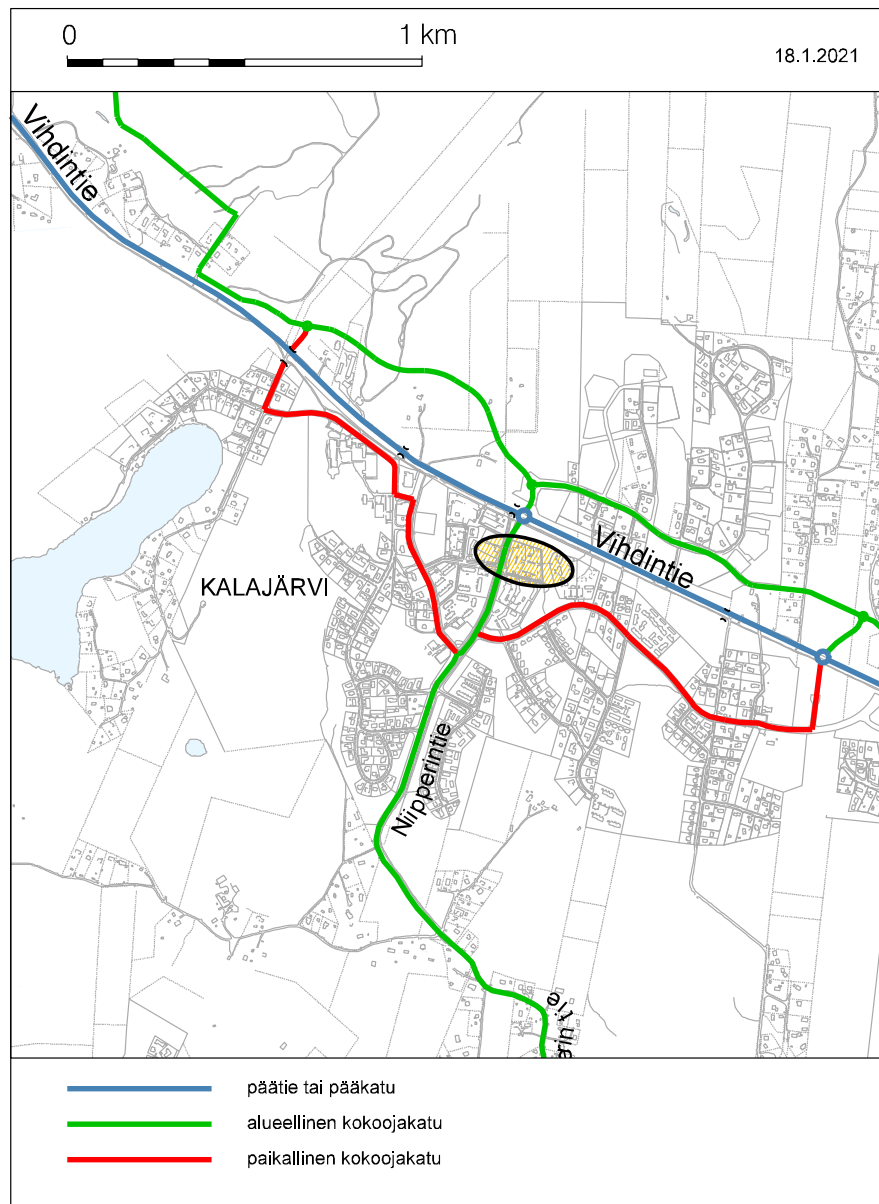
Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tontille on liitetty vesi-, jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu liikenteellisesti pohjoispuolelta pääkatutasoiseen Vihdintiehen ja länsipuolelta Niipperintiehen, joka on luokituksestaan alueellinen kokoojaku.

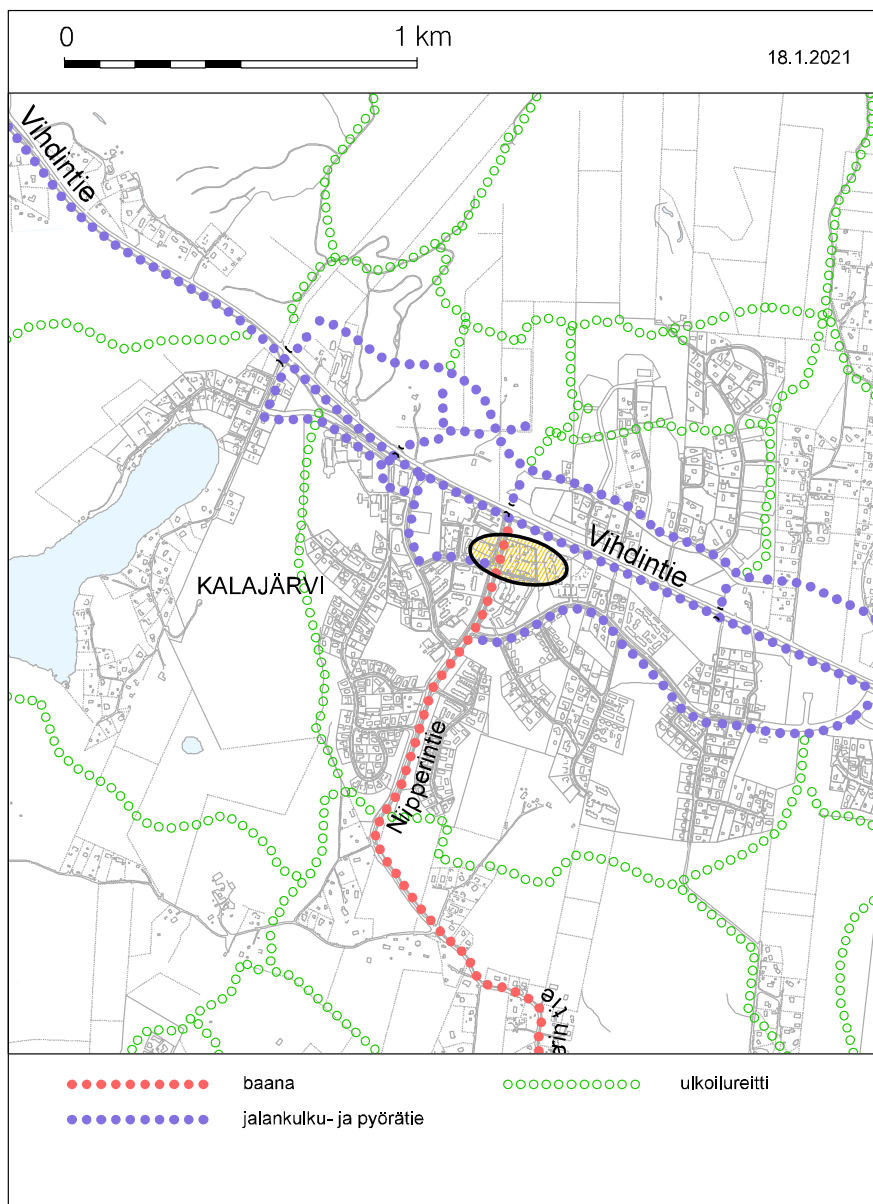
Niipperintien liikennemäärä vuonna 2019 suunnittelualueen kohdalla oli noin 3 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen pohjoispuolella Vihdintiellä liikennemäärä oli noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2050 ennustetilanteessa Niipperintiellä liikennemäärä on noin 4 600 ja Vihdintiellä reilu 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 6: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa. Suunnittelualue ympäröity keltaisella.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen pohjoispuolella kulkevan Vihdintien eteläpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on pyöräilyn tavoiteverkossa vuodelle 2050 merkitty pyöräilyn seutureitiksi. Niipperintien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jolle pyöräilyn tavoiteverkossa on merkitty baanän yhteystarve. Kaava-alueen eteläosa rajautuu ajantasaisessa asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattuun Huurrepolkuun, joka jatkuu polkuyhteytenä suunnittelualan itäpuolisen asuinkorttelin piha-alueelle ja siitä edelleen Isonkorventielle.

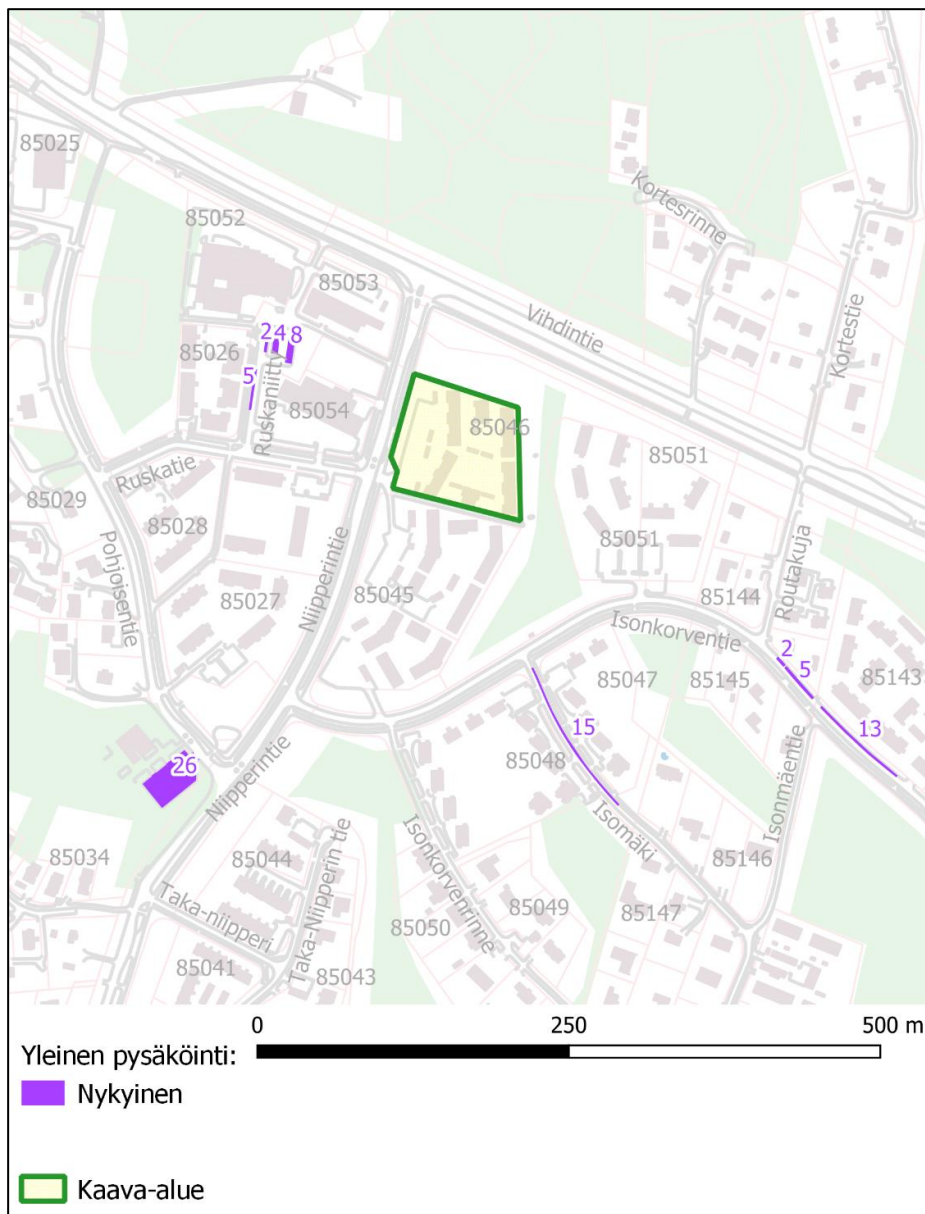


Kuva 7: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa. Suunnitteluala ympäröity keltaisella.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualan sisäinen liikenne on järjestetty tonttiliittymänä Niipperintieltä. Samaa liittymää Nupurintieltä käyttää myös kaava-alueen eteläpuoleisen korttelin 85045 pohjoisempi tontti numero 2.

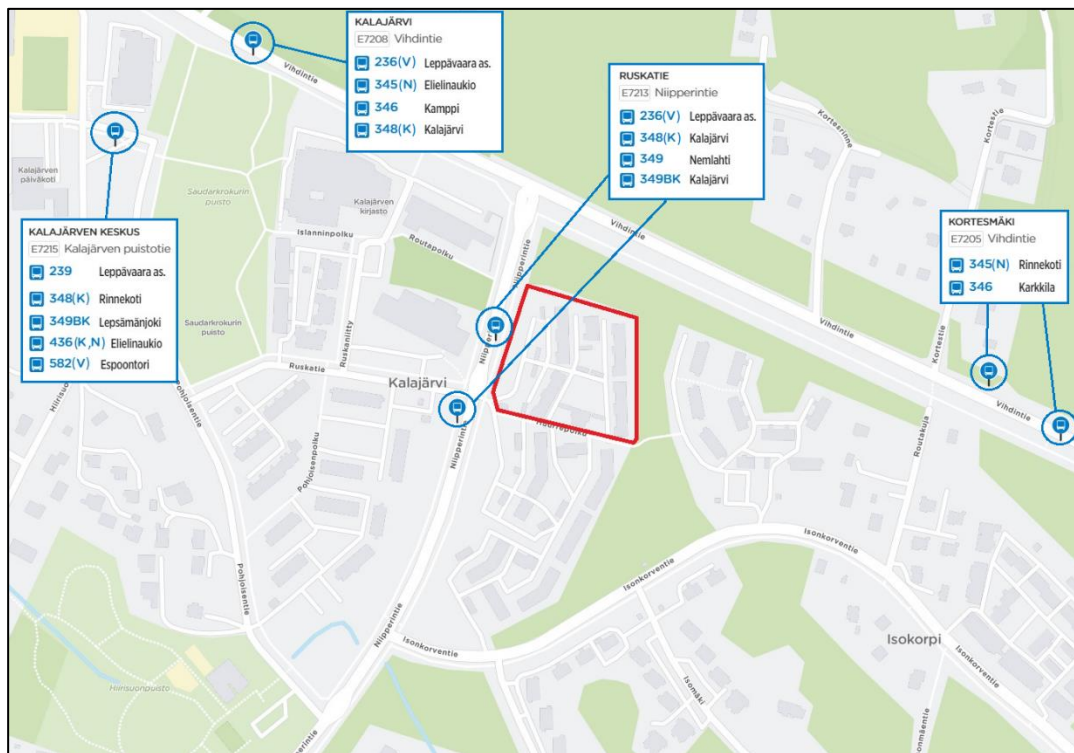
Pysäköinti on järjestetty tontilla maantasossa Niipperintien varressa ja sen suuntaisena pysäköintialueena. Lähimmät yleiseen pysäköintiin tarkoitetut alueet sijaitsevat alueen länsipuolella Ruskaniitty-kadulla (19 kpl), kaakkoispuolella Isomäki-kadun varressa (15 kpl) sekä lounaispuolella Pohjoisientien varressa olevan asukaspuiston yhteydessä (26 kpl).



Kuva 8: Yleisen pysäköinnin sijainti suunnittelualan ympäristössä.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

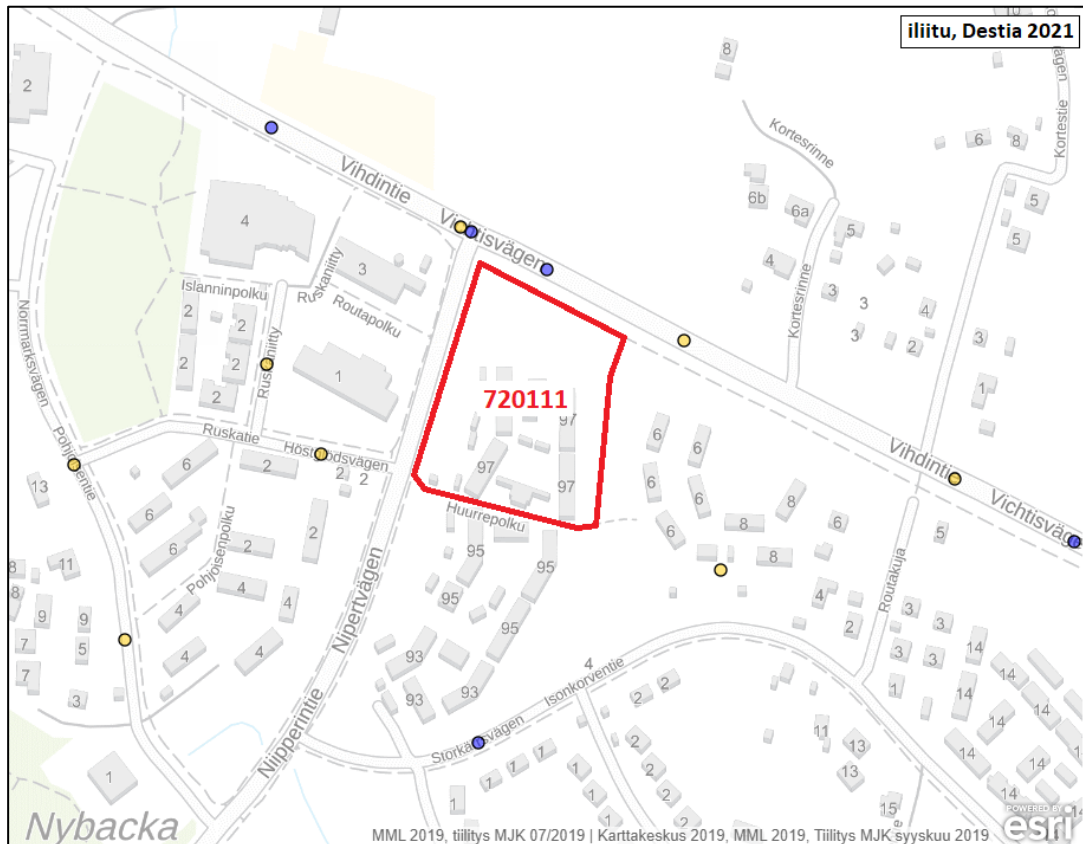
Suunnittelualan ympäristössä on kohtalainen joukkoliikennetarjonta. Aivan suunnittelualan länsipuolella on Ruskatie-niminen pysäkkipari, josta liikennöidään muun muassa Leppävaaran ja Rinnekodin suuntiin. Alla olevassa kuvassa näkyy lähistön muut pysäkit, ja niillä liikennöivät linjat. Kalajärven keskus -pysäkillä on mahdollisuus päästä Leppävaaran lisäksi Espoon keskukseen ja, joko Vantaankosken tai Martinlaakson kautta, Helsinkiin. Vihdintien varren lähimmiltä pysäkkipareilta liikennöidään muun muassa Leppävaaraan, Serenaan, Lahnuksen koululle ja Vantaan kautta Helsinkiin.



Kuva 9: Joukkoliikenteen pysäkkien sijainnit ja niillä liikennöivät bussilinjat suunnittelualan ympäristössä (© HSL 2021).

2.11.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualan ympäristössä tapahtuneet liikenneonnettomuudet viimeisen 10 vuoden aikana (2010 – 2020) näkyvät alla olevassa kuvassa. Tiedot on kerätty Destian ylläpitämästä iLiitu-palvelusta. Aineistoissa ei ole yhtään onnettomuutta, joka olisi tapahtunut suoraan suunnittelualueella tai sen liittymässä Niipperintielle, vaan onnettomuudet ovat jakautuneet tasaisiksi yksittäisonnettomuuksiksi lähikaduille. Suurin kasautuma on Niipperintien ja Vihdintien liittymässä, mutta sekään ei kolmella liikenneonnettomuudella 10 vuoden aikana ole kovin merkittävä liikenneturvallisuuden kannalta.



Kuva 10: Liikenneonnettomuudet suunnittelualan ympäristössä viimeisen 10 vuoden (2010 – 2020) aikana (iLiitu, © Destia 2021).

2.12 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen maasto on tasainen. Maanpinnan korot vaihtelevat välillä +45.1-+44.8. Maaperä on savea. Alue rajautuu idässä ja pohjoisessa metsäisiin puistoalueisiin. Puistoalueilla kulkee avo-ojia korttelia ympäröiden. Avo-ojista puistoalueen vedet johdetaan katuverkoston hulevesiputkiin.

Kaava-alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Kalajärvelle on tehty Kalajärven pohjavesiselvitys vuonna 2005, jonka mukaan alue sijoittuu pohjavesialtaan alueelle. Alueelle on annettu suosituksia, jotka on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Pohjavesiselvityksen suositusten ajantasaisuus on tarkistettu ELY-keskukselta.

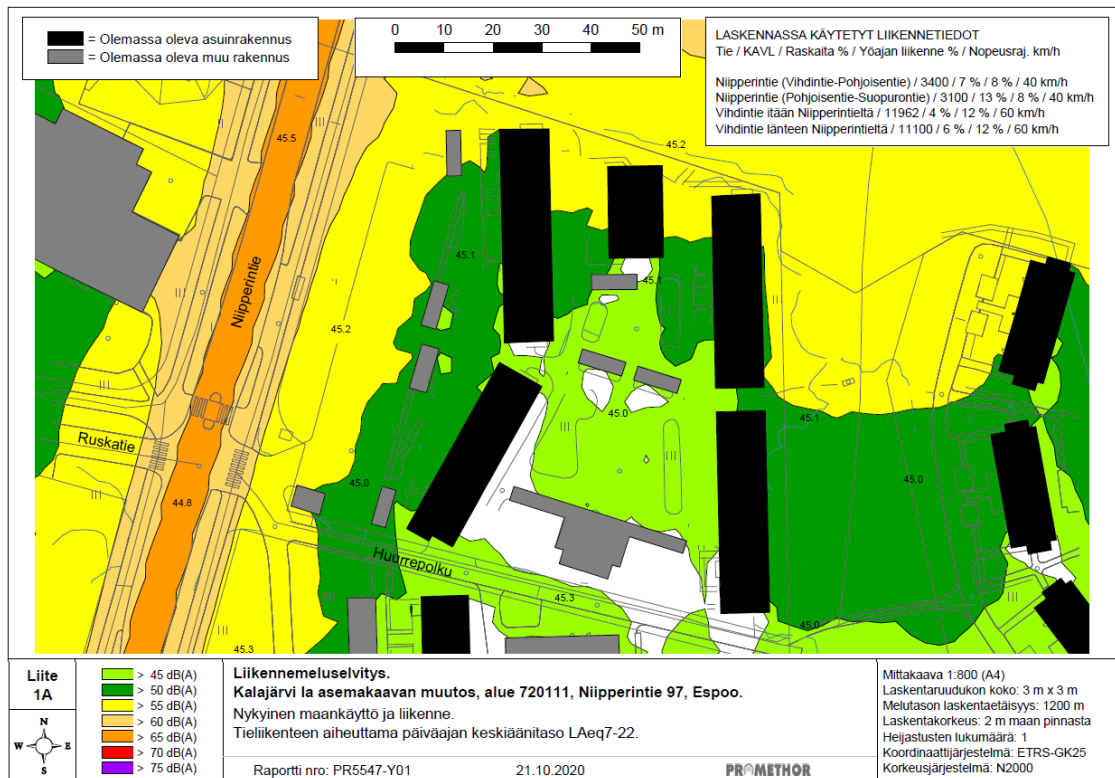
Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä tiedossa olevia luontoarvoja. Alueen nykyinen kasvillisuus koostuu piha-alueen istutuksista. Alueella on puita, pensaita ja nurmea.

2.13 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee melualueella, johon kantautuu nykytilanteessa liikennemelua Vihdintieltä ja Niipperintieltä. Liikennemelua on suurimmillaan tontin pohjois- ja länsipuolella 55 - 60 dB:n tuntumassa. Ulko-oleskelualueet jäävät pääasiassa kokonaan alle vaaditun 55 dB:n ohjearvon. Tontin keskiosassa melutaso on noin 45 - 50 dB ja eteläpuolella alle 45 dB.



Kuva 11: Nykyinen melutilanne suunnittelualueella (© Promethor 2020).

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollisimalla kerrostalorakentaminen ja nostamalla sekä rakennusoikeutta että suurinta sallittua kerroslukua. Kaava-alue sijaitsee Kalajärven kaupunkikeskuksessa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos vastaa maakuntakaavallisia sekä yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Kaavamuutoksessa huomioidaan yleiskaavan tavoite Kalajärven keskuksen kehittämisestä. Asemakaavan muutoksella kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen rakennusoikeutta sekä suurinta sallittua kerroslukua nostetaan.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8 959 m².

Kokonaiskerrosala on 6 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,67$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3 000 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 60 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualan käyttötarkoituksmerkintä on asuin kerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa on kolme rakennus alaa, joille kullekin on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta 0.67.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Kaavassa on osoitettu kaksi pysäköintialuetta, toinen Niipperintien puolelle, toinen tontin eteläosaan. Ajoliikenne molemmille pysäköintialueille tapahtuu samasta, tontin lounaiskulmassa sijaitsevasta tonttiliittymästä. Niipperintien ja sen vieressä olevan pysäköintialueen väliin on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Rakennusalojen keskelle määritelty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta. Se on osoitettu kaavamerkinnällä ja siihen liittyvillä kaavamääräyksillä. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä.

4.3.2 Palvelut

Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Kasvavan asukasmäärän myötä lähialueen palvelujen käyttötarve ja kysyntä kasvavat hieman.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne tulee kulkemaan alueelle nykytilanteen mukaisesti Niipperintien tonttiliittymästä, joka tulee pysymään paikallaan. Tonttiliittymä ohjaa ajoneuvoliikenteen tontin länsi- ja eteläosaan, jossa uudet pysäköintialueet sijaitsevat.

Uusi rakennusoikeus tuottaa *liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -oppaan mukaan noin 120 automatkaa vuorokaudessa nykyisen 60 automatkan sijaan, joten liikennemäärä tulee kaksinkertaistumaan tulevaisuudessa. Suurin vaikutus lisääntyvällä liikennemäärällä on aamuhuipputunnin aikana, jolloin noin 10 % ajoneuvoista pyrkii tontilta Niipperintielle. Tämä tarkoittaa keskimäärin 12 ajoneuvoa tunnin aikana, eli yhtä ajoneuvoa viidessä minuutissa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tulevat pysymään tonttia ympäröivällä liikenneverkolla ennallaan. Tontin länsiosaan on pihasuunnitelman mukaisesti osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhtyy olevaan Niipperintien varren yhdistettyyn jalankulku- ja pyörätiehen. Suunnittelualueen eteläpuolelle rajoittuvaan Huurrepolkuun osoitetaan myös jalankulun ja pyöräilyn reitti yhteydet tontilta. Polkupyöräpysäköintiä varten on tontilla varattu katosvarauksia, joiden tarkemmat sijainnit ja koot tarkentuvat suunnittelun yhteydessä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin sisäinen liikenne tukeutuu Niipperintiehen ja nykyiseen tonttiliittymään. Pysäköintialueet sijaitsevat tontin länsi- ja eteläosassa. Kulku pysäköintialueille haarautuu tontin lounaisosasta heti tonttiliittymän jälkeen.

Tontin rakennukset ja piha-alueet on sijoitettu niin, että pelastus- ja huoltoajoneuvojen on mahdollista kiertää tontti sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Muuta liikennettä ei ole pysäköintialueiden sijoittelun vuoksi tarpeen sisäpihalle ohjata. Syväkeräyspisteet on osoitettu tontin etelärajalalle, jossa jäteauton pysäköinti on mahdollistettu sisäistä ajoneuvoliikennettä haittaamatta.

Pysäköinti on järjestetty maantasossa pysäköintikentällä tontin länsi- ja eteläosassa sekä kolmella pitkittäispaikalla tonttiliittymän ja jätekeräyspisteen välissä. Tontin länsiosassa pysäköintipaikkoja on osoitettu 48 kappaletta ja eteläosassa 20 + 3 kappaletta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- kerrostalot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Alueen ympäristössä on yleistä pysäköintiä nykytilanteessa riittävästi, eikä uusille yleisille pysäköintipaikoille näin ollen ole välttämätöntä tarvetta. Yleisten autopaikkojen määrän erotus laskennalliseen optimitilanteeseen on alueella 20 autopaikkaa yli tarpeen.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

HSL:n hallituksen vuonna 2020 hyväksymän Hämeenlinnan ja Vihdintien linjasto-suunnitelman mukaan uutena linjana Kalajärven alueelle on tulossa linja 584 Aviapolis – Kalajärvi. Linja kuuluu niin sanottuihin peruslinjoihin, joiden vuoroväli on maanantaista sunnuntaihin noin 20 – 30 minuuttia. Uusi linja 584 tulee korvaamaan linjan 436. Muita muutoksia alueen joukkoliikennetarjontaan ei ole tiedossa.

4.4.5 Esteettömyys

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan erittäin tasainen ja esteettömät kulut on helppoa järjestää niin ympäröivältä liikenneverkolta tontille kuin tontin sisälläkin.

4.5 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavassa määritellään korttelialueen piha-alueiden luonnetta ja vehreyttä. Kaava-alueen pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha on maanvarainen, joten sille on määrätty istutettavaksi suureksi kasvavia puita. Pihatilaa tulee jäsenellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Piha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta huolimatta, eikä tontteja saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-alueina tai pysäköintiin, on istutettava. Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontin-osien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueen keskiosiin, savipeitteiselle alueelle. Savikon alueella pohjavesi on paineellista ja pohjaveden muodostuminen vähäistä. Tämä tulee huomioida rakentamisen suunnittelussa. Perustamis- ja pohjanvahvistustapoihin tulee kiinnittää kaava-alueella erityistä huomiota. Pohjanvahvistuksessa on vältettävä savikerroksen läpäisemistä. Kaava-alueella ei tule toteuttaa maanalaisia kellarikerroksia. Pohjavesialueella tulee välttää mittavia maaleikkauksia. Rakennussuunnitelmien osana tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

4.6 Suojelukohteet

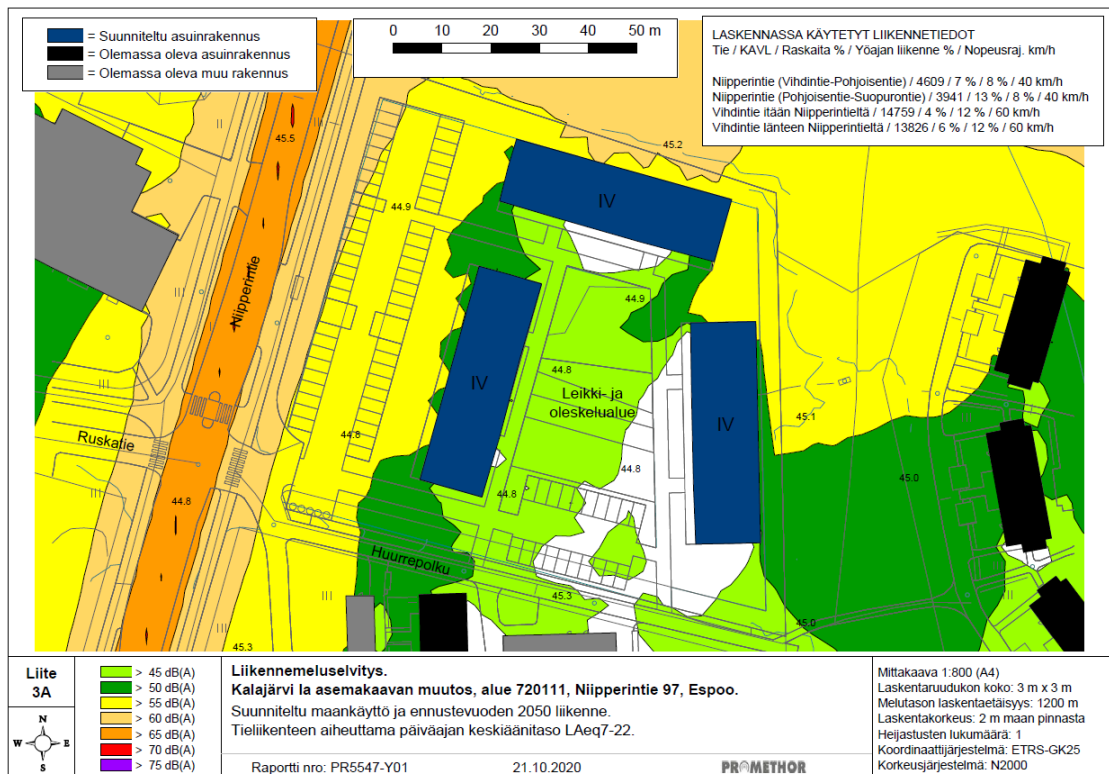
Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

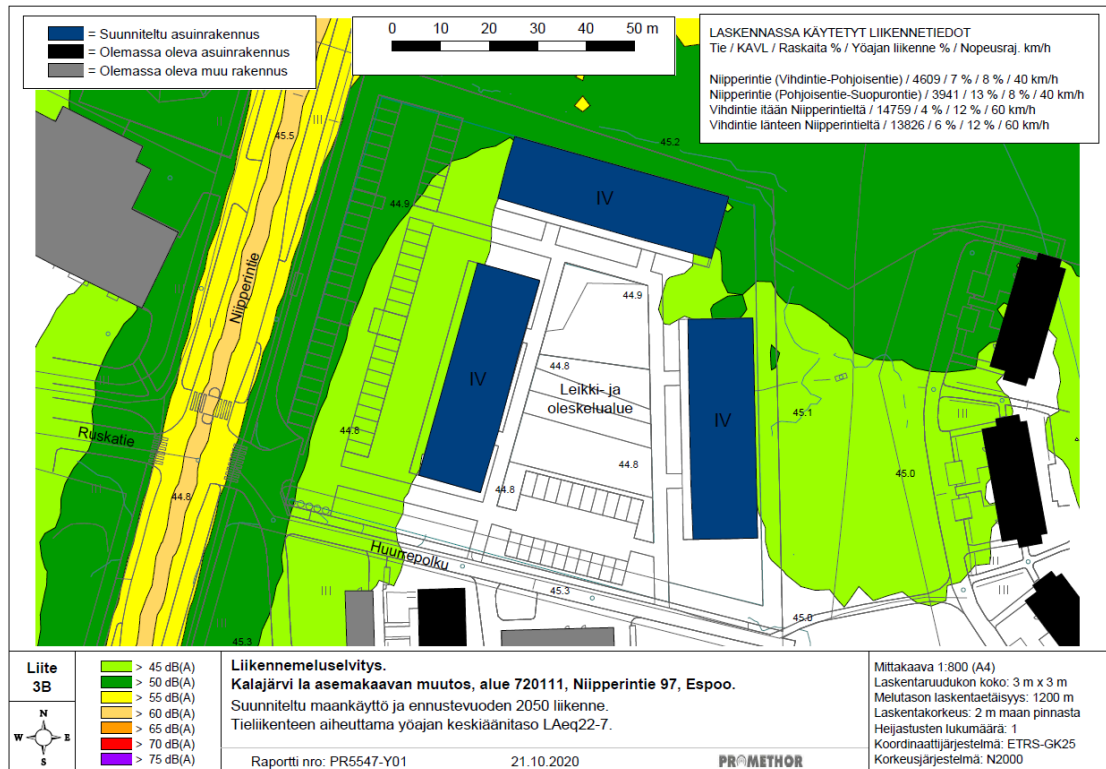
Suunnittelualueelle tehtiin kaavatyön aikana meluselvitys (Promethor 2020), jossa selvitettiin uuden maankäytön mukaisen rakentamisen ja leikki- ja ulko-oleskelualueiden sijoittamista suhteessa tulevaisuudessa kasvaviin liikennemääriin ja sitä kautta mahdollisesti kasvavaan liikennemeluun. Meluselvityksen mukaan liikennemäärien kasvusta johtuva melutasojen nousu alueella on 1 dB nykytilanteeseen verrattuna.

Alla olevissa kuvissa on esitetty suunnittelualue uudella maankäytöllä ennustetilanteessa vuonna 2050 sekä päivä- että yöajan tilanteessa. Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten sijoittelun ansiosta sekä päiväajan ohjearvo (55 dB) että yöajan ohjearvo (50 dB) täyttyvät alueen leikki- ja oleskelualueella.

Meluselvityksessä tutkittiin myös ennusteliikenteen aiheuttamaa melua rakennusten julkisivuihin sekä parvekkeille. Meluselvityksen mukaan asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on 2 dB:n varmuusvaran sisältäen suurimmillaan 28 dB. Tämän tasoinen vaatimus täyttyy tavanomaisella julkisivurakenteella. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille. Julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmallaan 61 dB, on parvekkeiden ääneneristävyysvaatimus suurimmillaan 6 dB.



Kuva 12: Liikennemelun aiheuttama päiväajan keskiäänitaso uudella maankäytöllä ennustevuonna 2050 (© Promethor 2020).



Kuva 13: Liikennemelun aiheuttama yöajan keskiäänitaso uudella maankäytöllä ennustevuonna 2050 (© Promethor 2020).

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Noin kilometrin päässä alueen pohjoispuolella vastaava ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava lisää alueen asukasmäärää noin 60 hengellä. Uudet asuinrakennukset sijaitsevat Kalajärven palvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä, ja ovat sekä Niipperintien että Vihdintien liikenneyhteyksien hyödynnettävissä.

Yleiskaavan mukaisesti on Kalajärven alueella kasvupotentiaalia niin asukasmäärän kuin palvelujen osalta. Asemakaava luo tälle omalta osaltaan edellytyksiä.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue on pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden pilaantumista, sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa niin, etteivät liikkeiset hulevedet vaaranna pohjaveden laatua. Hulevesiä tulee myös viivyttää Espoon hulevesiohjelman mukaisesti korttelialueella ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkoston.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Hulevedet näiltä alueilta tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja pois pohjavesialueelta.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uusien pihajärjestelyjen ja rakentamisen massoittelemisen johdosta suurin osa nykyisestä kaava-alueen kasvillisuudesta ei pysty säilymään. Kaavassa kuitenkin määrätään piha-alueiden vehreydestä ja istutuksista sekä luontevasta liittymisestä ympäristöön.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kalajärven keskustassa sijaitseva kaava-alue tukee Kalajärven palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Yhdyskuntakehitys tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Alue on helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon.

Asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia alueen liikenteeseen toimivuuden tai turvallisuuden kannalta. Suunnitelmien mukainen maankäyttö kaksinkertaistuu nykytilanteeseen verrattuna, joten myös liikennemäärät tontilla tulevat kaksinkertaistumaan. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan uusi rakennusoikeus tuottaa noin 120 ajoneuvoa vuorokaudessa, jonka vaikutukset ovat suurimmillaan aamuhuipputunnin aikana. Tällöin keskimäärin noin 10 % ajoneuvoliikenteestä lähtee tontilta Niipperintielle, joka tarkoittaa noin 12 ajoneuvoa huipputunnin aikana, eli yhtä autoa kerran viidessä minuutissa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korkeampi rakentaminen tiivistää alueen ilmettä. Pysäköinti sijoittuu lähemmäs katu-alueita ja istutettava alueen osa kaventuu. Kadun ja pysäköintialueen välille on

kuitenkin määrätty istutettava alueen osa. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin. Lisäksi piha-alueen tulee liittyä luontevasti pohjoisen ja itäalueen viheralueisiin.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennuspaikkojen osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset. Tonttiliittymän rakentamisen osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniiikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 24.10. – 21.11.2016.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5.-2.8.2021.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 16.6.2021.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotukseen saatiin kahdeksan lausuntoa tai kannanottoa. Yhtään muistutusta ei saatu. Saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin erityistä huomiota pohjavesien turvaamiseen ja suojaamiseen. Siihen liittyen pohjavesiin liittyvät kaavamerkinnän (pv-1) tekstiosaa sekä kaavamääräystä tarkennettiin. Lisäksi lausunnoissa huomioitiin sähkönsiirtoon, kaukolämpöön, hulevesiviemäriin sekä pelastusteihin liittyviä seikkoja. Nämä eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Jaana Hellinen, rakennuttaja-arkkitehti, Espoon Asunnot Oy
- Mari Matomäki, arkkitehti, Arkk.tsto Hedman & Matomäki Oy
- Petri Eurasto, maisema-arkkitehti, Maisema-Arkkitehtuuri PE Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Essi Ehrnrooth, maisema-arkkitehti
- Mika Ridanpää, suunnitteluinsinööri (liikennesuunnittelu)
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
15.4.2016		Kaavoitushakemus saapui
26.9.2016	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
24.10.-21.11.2016		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
28.4.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
31.5.-2.8.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

/b	Ksl, muutettu	Juha Miettinen	
	Nähtävillä MRA 27 §		17.5.-15.6.2021
2701/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Juha Miettinen	28.4.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		24.10.-21.11.2016
1796/2016	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	26.9.2016
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 720111	Piir.nro 7384
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2701/10.02.03/2021
Kalajärvi IA Asemakaavan muutos		Piirtäjä AN	Päiväys 28.4.2021
		Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja